



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Osvald Helmuths Vej 4  
Postboks 250  
2000 Frederiksberg

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
www.kpmg.dk

## KPMG Ejendommen Fuglebakken A/S

# Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 30/5 2014

Carsten Skov  
dirigent

CVR-nr. 13 38 66 84

Årsrapport Fuglebakken 2012.docx

## **Indhold**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for KPMG Ejendommen Fuglebakken A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. maj 2014

Direktion:

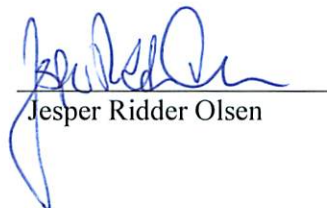


Carsten Brendstrup

Bestyrelse:



Jesper Koefoed  
formand



Jesper Ridder Olsen



Henrik Kronborg Iversen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Påtegning på årsregnskabet

#### Til kapitalejerne i KPMG Ejendommen Fuglebakken A/S

Vi har revideret årsregnskabet for KPMG Ejendommen Fuglebakken A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

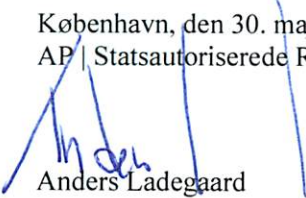
#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. maj 2014  
AP | Statsautoriserede Revisorer



Anders Ladegaard  
statsaut. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

KPMG Ejendommen Fuglebakken A/S  
Osvold Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

Telefon: 73 23 30 00  
Telefax: 72 29 30 30  
CVR-nr.: 13 38 66 84  
Stiftet: 1989  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Bestyrelse**

Jesper Koefoed (formand)  
Jesper Ridder Olsen  
Henrik Kronborg Iversen

### **Direktion**

Carsten Brendstrup

### **Revision**

AP | Statsautoriserede Revisorer  
Nørre Farimagsgade 11  
1364 København K  
Anders Ladegaard

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 30. maj 2014.

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Hovedaktivitet og ejerforhold**

Selskabet ejer og driver ejendommen matr. nr. 1367, Utterslev, København, der blandt andet har tjent som domicil for KPMG indtil udgangen af 2011.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et underskud på 4.584 tkr. (2012: overskud på 15.858 tkr.), og selskabets balance udviser samlede aktiver på 485.089 tkr. (2012: 486.561 tkr.) og samlet gæld på 474.957 tkr. (2012: 474.493 tkr.). Selskabets egenkapital udviser positiv udvikling med 2.133 tkr., idet egenkapitalen ud over årets underskud er påvirket af en positiv regulering af renteswap med 6.717 tkr.

Ordinært resultat før værdiregulering af ejendommen er et underskud på 7.586 tkr. som følge af manglende udlejning af en stor del af bygningen i begyndelsen af 2013 samt afholdelse af renoveringsudgifter. Bygningen har været fuldt udlejet fra medio 2013.

Der forhandles pt. om salg af selskabets ejendom. Ved fastsættelse af dagsværdien af ejendommen er taget udgangspunkt i de konkrete forhandlingsparametre med den eksterne part, hvilket har ført til en værdiregulering på 5.116 tkr.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KPMG Ejendommen Fuglebakken A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, der indregnes i takt med, at de indtjenes.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, primært indtægter vedr. salg i kantinen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder årets afholdte omkostninger af primær karakter i forhold til hovedformålet, herunder ejendomsskatter og bygningens andel af fællesomkostninger ved manglende udlejning.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende likvide beholdninger og renter vedrørende finansielle gældsforpligtelser samt dagsværdiregulering af finansielle gældsforpligtelser m.v.

#### Værdiregulering af ejendomme

Værdireguleringer til dagsværdi på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dette selskabs øvrige datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem virksomhederne i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat samt regulering af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et markedsbaseret forrentningskrav til ejendommen. Ved første indregning måles ejendommen til kostpris.

##### *Inventar*

Inventar måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid på 5 år.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, vedrører modtagne refusioner vedrørende anlægsinvesteringer.

#### **Afledte finansielle instrumenter/regnskabsmæssig sikring**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af pengestrømme (variable renter), indregnes i andre tilgodehaver eller anden gæld og direkte på egenkapitalen, indtil det sikrede realiseres, hvorefter beløb indregnet i egenkapitalen overføres til resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
			tkr.
<b>Nettoomsætning</b>		22.165.867	11.382
Andre driftsindtægter		7.958.022	1.140
Andre eksterne omkostninger		-21.552.314	-9.035
<b>Resultat før afskrivninger</b>		8.571.575	3.487
Afskrivninger	3	-96.671	-5
<b>Resultat af primær drift</b>		8.474.904	3.482
Finansielle indtægter		1.334	1
Finansielle omkostninger	1	-16.062.623	-14.626
<b>Ordinært resultat før værdireguleringer</b>		-7.586.385	-11.143
Værdiregulering af ejendom		-5.116.467	25.000
<b>Ordinært resultat før skat</b>		-12.702.852	13.857
Skat af ordinært resultat	2	8.118.764	2.001
<b>Årets resultat</b>		<u>-4.584.088</u>	<u>15.858</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-4.584.088	15.858
		<u>-4.584.088</u>	<u>15.858</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3		
Investeringsejendom		477.892.358	475.000
Inventar		880.724	33
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>478.773.082</u>	<u>475.033</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	193
Udskudt skat		1.809.083	0
Andre tilgodehavender		1.823.741	7.632
Periodeafgrænsningsposter		455.392	3.702
		<u>4.088.216</u>	<u>11.527</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.227.555</u>	<u>1</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>6.315.771</u>	<u>11.528</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>485.088.853</u></u>	<u><u>486.561</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	4		
Selskabskapital		600.000	600
Overført resultat		9.531.504	7.399
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>10.131.504</u>	<u>7.999</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat		0	4.069
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>0</u>	<u>4.069</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5		
Gæld til realkreditinstitutter		252.211.735	258.027
Gæld til kreditinstitutter		127.882.176	128.110
Ansvarlig lånekapital		0	20.000
		<u>380.093.911</u>	<u>406.137</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.944.520	0
Leverandørgæld		1.771.706	877
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.001.874	0
Gæld til Interessentskabet af 1. januar 2001			
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed		85.407.478	45.005
Anden gæld		965.201	13.050
Periodeafgrænsningsposter		0	6.000
Deposita		2.772.659	3.424
		<u>94.863.438</u>	<u>68.356</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>474.957.349</u>	<u>474.493</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>485.088.853</u>	<u>486.561</u>
<b>Eventualposter m.v.</b>	6		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		
<b>Nærtstående parter</b>	8		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		tkr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter af gæld til realkredit- og kreditinstitutter	13.801.493	12.968
Renter af ansvarlig lånekapital	291.555	392
Renter af gæld til tilknyttede virksomheder	1.969.071	9
Renter af gæld til Interessentskabet af 1. januar 2001		
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed	0	1.248
Renter, selskabsskat	0	8
Øvrige rentekomkostninger	504	1
	<u>16.062.623</u>	<u>14.626</u>
<b>2 Skat af ordinært resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Ændring af udskudt skat	-8.160.793	2.001
Effekt af reduceret skatteprocent	42.029	0
	<u>-8.118.764</u>	<u>2.001</u>

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KPMG Holding A/S og dette selskabs øvrige datterselskaber.

	<u>Investerings- ejendom</u>	<u>Inventar</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2013	503.685.967	37.427
Tilgang	8.008.825	944.958
Kostpris 31. december 2013	<u>511.694.792</u>	<u>982.385</u>
Værdiregulering 1. januar 2013	-28.685.967	0
Årets regulering til dagsværdi	-5.116.467	0
Værdiregulering 31. december 2013	<u>-33.802.434</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar 2013	0	-4.990
Afskrivninger	0	-96.671
Afskrivninger 31. december 2013	<u>0</u>	<u>-101.661</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<u>477.892.358</u>	<u>880.724</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	600.000	7.399.032	7.999.032
Overført, jf. resultatdisponering		-4.584.088	-4.584.088
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter		8.955.414	8.955.414
Skat af egenkapitalposter		-2.238.854	-2.238.854
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b>600.000</b>	<b>9.531.504</b>	<b>10.131.504</b>

#### Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt på 600.000 aktier á 1 kr.

Selskabskapitalen blev i 2010 forhøjet med 100.000 kr. Der har ikke været yderligere bevægelser i selskabskapitalen inden for de sidste 5 år.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2013	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	255.156.255	2.944.520	252.211.735	240.452.313
Kreditinstitutter	127.882.176	0	127.882.175	127.882.175
	<b>383.038.431</b>	<b>2.944.520</b>	<b>380.093.910</b>	<b>368.334.488</b>

#### 6 Eventualposter m.v.

##### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 0 kr. 31. december 2013. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og kreditinstitutter på 383.038 tkr. er der udstedt pantebrev på i alt 258.255 tkr. samt ejerpantebrev på i alt 130.000 tkr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi er 477.892 tkr.

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

### **Noter**

#### **8 Nærtstående parter**

KPMG Ejendommen Fuglebakken A/S' nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter følgende:

KPMG Holding A/S, Frederiksberg.

Selskabet er et 100 % ejet datterselskab af KPMG Holding A/S, Frederiksberg.